



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 157-2019/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, SEPTEMBER 13, 2019 (BHADRA 22, 1941 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

एवं

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 13 सितम्बर, 2019

**संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/आर.डी.डी.पी./के.एल.एन./2019/1850.**—हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप-धारा (2), (नगर पालिका समिति, कलानौर की सीमाओं के भीतर आने वाले क्षेत्रों हेतु) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उप-धारा (4) (नगर पालिका समिति, कलानौर की सीमाओं के बाहर आने वाले क्षेत्रों हेतु) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, नियंत्रित क्षेत्र को लागू की जाने वाली प्रस्तावित और अनुबन्ध क तथा ख में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित नगरपालिका समिति, कलानौर के लिए निम्नलिखित प्रारूप विकास योजना-2031 ईस्वी प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात्, सरकार, प्रारूप विकास योजना पर, ऐसे आक्षेपों अथवा सुझावों यदि कोई हो, सहित, जो निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, बेज नं० 11-14, सेक्टर-4, पंचकूला, (नगरपालिका समिति, की सीमाओं के भीतर आने वाले क्षेत्र के लिए) तथा निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, नगर योजना भवन, ब्लाक-ए, प्लॉट-संख्या 3, सेक्टर-18ए, मध्य मार्ग, चण्डीगढ़, (नगरपालिका समिति की सीमाओं के बाहर आने वाले क्षेत्र के लिए) को सम्बोधित करते हुए किसी व्यक्ति से इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जाएं, विचार करेगी।

**ड्राईंग**

- वर्तमान भूमि उपयोग योजना, कलानौर ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(आर) 1645/06, दिनांक 2 नवम्बर, 2006. (हरियाणा राजपत्र दिनांक 7 जनवरी, 2013 में अधिसूचना संख्या सी०सी०पी०(एन०सी०आर०)/आर०टी०के०/डी०डी०पी०-के०एल०एन०-2031/2013/67, दिनांक 07 जनवरी, 2013 द्वारा पहले ही प्रकाशित)
- प्रारूप विकास योजना, कलानौर 2031 ईस्वी ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(आर) 1998/2019, दिनांक 20 जुलाई, 2019.

**अनुबन्ध 'क'**

कलानौर के चारों ओर नियंत्रित क्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना, 2031 ईस्वी पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

**1. परिचय :-**

कलानौर हरियाणा राज्य के रोहतक जिले में दिल्ली-रोहतक-भिवानी सड़क पर स्थित एक महत्वपूर्ण कस्बा है। यह दिल्ली के पश्चिम में स्थित राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली से 100 कि०मी० दूर पश्चिम में स्थित है। यह रोहतक से 20 कि०मी० और भिवानी से 28 कि०मी० दूर स्थित है। कलानौर की पश्चिम दिशा में भिवानी, उत्तर दिशा में एतिहासिक कस्बा महम और दक्षिण दिशा में बेरी स्थित है। दिल्ली-भिवानी ब्रॉड गेज रेलवे लाईन कस्बे से होकर गुजरती है। कलानौर के ईद-गिर्द छोटे-छोटे गांवों का समूह है, जिनमें खेरडी, बोन्द, पिलोर, कटेसरा, गुढाना, सांघहेडा, निगाणा, आंवल, जिन्दराना, लाहली, मोखरा, बसाना, इत्यादि मुख्य गांव हैं। कलानौर के क्रम विकास के बारे में अलग-अलग मत हैं, जिनमें से कुछ निम्नानुसार हैं :-

- I कलानौर की स्थापना राव-रानते ने की थी। इसका विवरण डा. सुष्मा सतीश और डा. उषा चावला ने अपने लेखों में किया है।
- II कलावती नामक हिन्दू महिला का नूरमोहमद नामक मुस्लिमान में प्रेम हो गया। उनका प्रेम एक प्रतीक बन गया और इसका नाम कलानूर पड़ गया, बाद में इसे कलानौर के रूप में स्थानांतरित किया गया, परन्तु इस मत के समर्थन में कोई विश्वनीय साक्ष्य नहीं है।
- III कलानौर की स्थापना कल्याण सिंह (जिसे कलौ भी कहा जाता था) ने की थी। कल्याण सिंह धारा नगरी में उज्जैन शहर का रहने वाला था। जिसके लड़के की शादी (दिल्ली के द्वितीय राजा) अन्नगपाल सिंह की लड़की से हुई थी। उनकी शादी के समय राजा अन्नगपाल ने यह क्षेत्र कल्याण सिंह को उपहार में दे दिया था। कल्याण सिंह ने इस क्षेत्र को लेते हुए इसे सुरक्षित करने के लिए ड्रेन (जिसे आजकल ड्रेन संख्या 8 कहते हैं) के किनारे भाली गांव बसाया और उसके बाद उसने गद्दी खेड़ी में अपनी गद्दी बनाई जिसे बाद में गद्दी खेड़ी के नाम से जाना गया। तत्पश्चात् 1071 वर्ष में कलानौर शहर की स्थापना हुई। कल्याण सिंह के तीन लड़के थे। कलानौर का विभाजन उनके नामों के अनुसार हुआ था। परन्तु वर्तमान में इसे कलानौर खुर्द और कलानौर कलौ के नाम से जाना जाता है। स्थानीय भाषा में इसे छोटा पाना और बड़ा पाना के नाम से भी जाना जाता है।

कलानौर क्षेत्र में महान विकास हुआ जिसका इमारतों द्वारा व्याख्यान किया है, जो मुगल साम्राज्य के दौरान बनाए गए थे। कलानौर कस्बा कुओं, मस्जिदों, धर्मशालाओं तथा तालाबों के क्षेत्र के रूप में जाना जाता है जैसे कलानौर के उत्तर में झोंझड वाला तालाब, पश्चिम में जसरा वाला तालाब और पूर्व में नीताराय तालाब स्थित है। कलानौर के चारों ओर एक गहरी खाई थी।

**2. जलवायु परिस्थितियां :-**

कलानौर समुन्द्री तल से 221.35 मीटर उपर स्थित है। इस क्षेत्र की मिटटी रेतीली तथा चिकनी है। इस क्षेत्र की जलवायु गर्म तथा ठंडी है। मई तथा जून के महीने गर्मी के होते हैं, ये कलानौर के सबसे गर्म महीने हैं। गर्मियों में गरम हवा (लू) चलती है। इस क्षेत्र में वर्षा जुलाई, अगस्त तथा सितम्बर के महीने में होती है। आमतौर पर 443 मि.मी. वर्षा इस क्षेत्र में वार्षिक रूप से मापी जाती है।

**3. वर्तमान महत्वपूर्ण अवसंरचना/सुविधाएं :-**

कलानौर कस्बा रोहतक जिले का खंड तथा उप-तहसील मुख्यालय है और जिसमें निम्नलिखित सुविधाएं हैं :-

**क. उपयोगिताएं :-**

वर्तमान कस्बे में बिजली तथा पानी की आपूर्ति पर्याप्त मात्रा में उपलब्ध है। अप्रैल 1993 तक पानी की सप्लाई का कार्य महम नगरपालिका समिति करती थी तथा उसके उपरान्त यह कार्य जन स्वास्थ्य विभाग को सौंपा गया था। वर्तमान वॉटर वर्क्स की क्षमता 100 एल०पी०सी०डी० है। कलानौर कस्बे में बिजली की आपूर्ति तीन उप-स्टेशनों (132 के.वी. सब-स्टेशन कलानौर, 33 के.वी. बेरी और 33 के.वी. काहनौर) से होती है। कलानौर कस्बे में पानी की आपूर्ति नहरों से होती है। पानी की उपलब्धता 0.5 किलोमीटर दूर (दादरी फीडर) से है। वर्तमान में पानी की आपूर्ति 70 एल.पी.सी.डी. है। यहां पर तीन जलघर/भण्डारण बांध हैं, जिनसे 2500 मकानों को पानी के कनेक्शन दिये गये हैं।

**ख. समाजिक सुविधाएं :-****शिक्षा :-**

कलानौर ने शिक्षा के क्षेत्र में काफी विकास किया है। यहाँ एक राजकीय महिला स्कूल है जिसका गठन मुस्लिम काल में हुआ था, जिसे अब मिडल स्कूल के नाम से अपग्रेड किया गया है। सन् 1971 में, संत जमुनादास (संत जिन्दा कल्याण आश्रम का मालिक) ने संत जिन्दा कल्याण मिडल स्कूल की स्थापना की। यहां पर तीन सरकारी प्राथमिक विद्यालय हैं। कलानौर और इसके आसपास के गांवों में कुछ प्राथमिक, मध्य और माध्यमिक

विद्यालय हैं। यहां पर एक कालेज (संत जिन्दा कल्याण) और एक वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय कलानौर कलाँ में है। कस्बे में हाल ही में औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान शुरू हुआ है।

**सांस्कृतिक सुविधाएं** :- कलानौर कुछ त्यौहारों के लिए प्रसिद्ध है, जिसमें प्रमुख त्यौहार गुगापीर का मेला, दशहरा तथा पशुओं का मेला है।

**स्वास्थ्य सुविधाएं** :- कलानौर में स्वास्थ्य संस्थाएं जिनमें सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र कलानौर और कुछ निजी चिकित्सा संस्थाएं भी विद्यमान हैं।

**प्रशासनिक सुविधाएं** :- प्रशासनिक स्तर पर कलानौर में एक पुलिस स्टेशन है जो वर्ष 1880 में बना था, एक सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र, नगरपालिका जलधर, पंचायत भवन, रेलवे स्टेशन, अनाज मण्डी आदि हैं। कलानौर में सभी प्रमुख कार्यालय अर्थात् खंड विकास तथा पंचायत कार्यालय, नायब तहसीलदार, सी.डी.पी.ओ., बी.ए.ओ. (कृषि), खाद्य और आपूर्ति, मत्स्य पालन कार्यालय आदि हैं।

#### 4. जनसांख्यिकी :-

##### जनसंख्या अनुमान :-

कुन्डली-मानेसर-पलवल (के एम पी) पश्चिमी पैराफेरिक दुर्गामी मार्ग शहर के नजदीक होने के कारण (लगभग 50 कि.मी. दूर), औद्योगिक आदर्श टाऊनशिप, भारतीय प्रबन्धन संस्थान, नई पुलिस लाइन और जेल परिसर तथा रोहतक में खाद्य प्रसंस्करण संयंत्र और नई चीनी मिल के आने से कलानौर क्षेत्र में रोजगार के अवसरों, संयोजकता और भूमि की मांग बढ़ेगी।

ऊपर दिये गये कारणों और कलानौर के इर्द-गिर्द के क्षेत्रों के विकास की गति को ध्यान में रखते हुए, शहर के आसपास 4 मई 2006 को नियन्त्रित क्षेत्र घोषित किया गया था। आबादी के अनुमानों के लिए अलग-अलग विकल्पों पर काम किया है और कलानौर की प्रक्षेपित जनसंख्या की वृद्धि के आधार पर शहरी क्षेत्र पर काम किया गया है। कलानौर शहर के लिए जनसंख्या अनुमान निम्नलिखित तालिका में दिए गए हैं:-

तालिका-1

वर्ष	जनसंख्या	प्रतिशतता वृद्धि
1971	7,225	.
1981	12,380	71.35%
1991	14,524	17.31%
2001	16,853	16.03%
2011	23,319	38.36%
2021*	39,642	70%
2031*	73,337 (74,000)	85%

\* अनुमानित जनसंख्या

#### 5. विकास प्रस्ताव :-

कलानौर की संशोधित प्रारूप विकास योजना 2031 ईस्वी, 2031 तक 74000 व्यक्तियों की अनुमानित जनसंख्या के लिए तैयार की गई है, जिसे 118 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के शहरी घनत्व के साथ चरणबद्ध तरीके से लागू किया जायेगा। शहरी क्षेत्र में कुल 251.8 हैक्टेयर के निर्मित क्षेत्र को शामिल किया गया है और यह लगभग 23319 व्यक्तियों की जनसंख्या को समायोजित करेगा। इस क्षेत्र में योजना का स्पष्ट रूप से अभाव है तथा यहां घनी आबादी है। विभिन्न भूमि उपयोगों की सीमा नीचे दी गई तालिका में दी गई हैं :-

तालिका-2 भूमि उपयोगों का वितरण

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	प्रस्तावित क्षेत्र (हैक्टेयर)	प्रतिशतता
1	आवासीय	128.65	34.33
2	वाणिज्यिक	17.14	04.57
3	औद्योगिक	45.01	12.01
4	परिवहन तथा संचार	78.60	20.98

5	जन उपयोगिताएं	17.09	04.56
6	सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग	24.13	06.44
7	खुले स्थान	64.11	17.11
	<b>कुल</b>	<b>374.73</b>	<b>100</b>

शहर का वर्तमान क्षेत्र

251.80 हैक्टेयर

प्रारूप विकास योजना का कुल क्षेत्र

374.73 हैक्टेयर

**कुल शहरी क्षेत्र का क्षेत्रफल**

**251.80 + 374.73 = 626.53 हैक्टेयर**

## 6 विभिन्न भूमि उपयोगों का विवरण :-

### (i) आवासीय :-

अनुमानित जनसंख्या को आवास प्रदान करने के लिए, मौजूदा शहर के क्षेत्र के अतिरिक्त 128.65 हैक्टेयर क्षेत्र, सेक्टर 2(भाग), 3(भाग), 4, 5(भाग), 6(भाग), 7 तथा 8 (भाग) में प्रस्तावित किया गया है। प्रत्येक आवासीय क्षेत्र को दोनों तरफ 20 प्रतिशत भिन्नता सहित ड्राईंग में दर्शाई गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पालिसी (एनआईएलपी), दीन दयाल जन आवास योजना नीति (डीडीजेवाई) तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पालिसी ग्रुप हाऊसिंग में विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्प्लेन्ट पॉलिसी रिहायशी क्षेत्र में भी लागू होगी। कलानौर में आर्थिक रूप से कमजोर लोगों की आवासीय सुविधाओं के लिए सैक्टर-2 में 1125 पी०पी०एच० की प्रस्तावित सघनता के साथ 10 हैक्टेयर भूमि रखी गई है।

सघनता वृद्धि के लिए प्रस्ताव के अतिरिक्त, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किये गये हैं:-

- (1) पूर्व नियोजित/विकसित रिहायशी सैक्टरों में अतिरिक्त आबादी की आवश्यकता की पूर्ति के लिए अवसंरचना हेतु अतिरिक्त क्षेत्र उपलब्ध करवाया जाएगा।
- (2) रिहायशी कालोनी/सेक्टरों में सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) रिहायशी कालोनी/सेक्टरों में पार्कों/खुले स्थानों के लिए न्यूनतम क्षेत्र की योजना इस प्रकार बनाई जाएगी कि यह प्रति व्यक्ति 2.5 वर्ग मीटर के न्यूनतम मानदण्ड को पूरा करेगी।

### (ii) वाणिज्यिक :-

वाणिज्यिक उपयोग जैसे थोक व्यापार, भाण्डागार, भण्डारण आदि के लिए सैक्टर-3(भाग), 7(भाग) और 9(भाग) में लगभग 17.14 हैक्टेयर क्षेत्र उपलब्ध करवाया गया है। सभी रिहायशी सैक्टर पड़ोस पद्धति योजना संकल्पना पर विकसित किये जायेंगे। प्रत्येक सैक्टर की स्थानीय वाणिज्यिक आवश्यकताओं को पूर्ण करने के लिए इन सैक्टरों में स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र स्थापित किये जायेंगे। सैक्टर 9 में विद्यमान अनाज मण्डी को भी इसी योजना में शामिल कर लिया गया है।

### (iii) औद्योगिक :-

औद्योगिक उपयोग हेतु 45.01 हैक्टेयर क्षेत्रफल चिह्नित किया गया है। औद्योगिक सैक्टर संख्या 10 को शहर के उत्तरी दिशा की ओर प्रस्तावित किया गया है। इस सैक्टर का कुल क्षेत्रफल 45.01 हैक्टेयर है जो शहर की औद्योगिक आवश्यकताओं की पूर्ति करेगा। औद्योगिक उपयोग के लिए 100 मीटर चौड़ी पट्टी वी-2 सड़क के साथ रेलवे लाइन तक सैक्टर-10 के विपरीत दिशा में प्रस्तावित की गई है। इन औद्योगिक सैक्टरों में किसी भी खतरनाक और प्रदूषणकारी उद्योगों को अनुमति नहीं दी जाएगी।

### (iv) परिवहन और संचार :-

शहरी क्षेत्र के विस्तार की धारणा को ध्यान में रखते हुए, 78.6 हैक्टेयर क्षेत्र परिवहन और संचार क्षेत्र के लिए प्रस्तावित किया गया है। लदान और उतराई के लिए, भण्डारण इत्यादि के लिए 5 हैक्टेयर का क्षेत्र औद्योगिक क्षेत्र के पास और रेलवे लाइन के पार सैक्टर 9 में प्रस्तावित किया गया है। मौजूदा रोहतक-भिवानी सड़क और सैक्टर 3 में प्रस्तावित सर्कुलर सड़क के जंक्शन पर बस अड्डा प्रस्तावित किया गया है।

60 मीटर चौड़ी सड़क (वी 2 सड़क), जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी है, को शहर की बाहरी सड़क के रूप में प्रस्तावित किया गया है, यह सड़क शहर के बाईपास के तौर पर कार्य करेगी। इस सड़क को औद्योगिक सैक्टर 10 के साथ रेलवे लाइन तक बढ़ा दिया गया है। मौजूदा रोहतक भिवानी सड़क को वी-1 सड़क, जिसके शहरी क्षेत्र के बाहर सड़क के दोनों ओर 60 मीटर हरित पट्टी है, शहरी क्षेत्र में सड़क के दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी है के तौर पर डिजाइन किया गया है। बाकी सैक्टर विभाजित

सड़कों को 45 मीटर चौड़ी वी-3 सड़कों के तौर पर डिजाइन किया गया है। मौजूदा गांवों की संपर्क सड़कों को उनकी वर्तमान चौड़ाई के साथ वी-3ए की सड़कों के रूप में डिजाइन किया गया है। इस योजना में प्रस्तावित सड़कों का श्रेणीबद्ध संगठन निम्न प्रकार से हैं :-

### तालिका 3

#### मुख्य सड़कों का श्रेणीबद्ध संगठन

क्रम संख्या	सड़क श्रेणी	सड़क का नाम	चौड़ाई	भूमि आरक्षण
1	वी-1	रोहतक-भिवानी सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग-709)	60 मीटर	शहरी क्षेत्र के बाहर दोनों तरफ 60 मीटर हरित पट्टी तथा शहरी क्षेत्र के भीतर दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी।
2	वी-2	बाहरी परिधीय सड़क	60 मीटर	सड़क के दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी।
3	वी-2ए	वर्तमान बेरी-महम सड़क	60 मीटर तक चौड़ी की जानी हैं।	सड़क के दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी।
4	वी 3	सैक्टर विभाजक सड़कें	45 मीटर	.....
5	वी 3ए	मौजूदा सड़क	मौजूदा चौड़ाई	.....

#### (v) जन उपयोगिताएं :-

शहर की भावी आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए सैक्टर 2 तथा सैक्टर 6 में दक्षिण की ओर सार्वजनिक उपयोगिता के लिए 17.09 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। मलशोध संयंत्र वी-2 सड़क के पास जिंदरान सड़क पर निर्माणाधीन है। शहर के दक्षिणी तरफ ठोस अपशिष्ट निपटान स्थल प्रस्तावित किया गया है।

#### (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग:-

ड्राइंग में यथा वर्णित भिन्न-भिन्न प्रयोजनों के लिए सैक्टर 2(भाग), 4(भाग), 5(भाग) और 8(भाग) में शहर के विभिन्न अवस्थानों में सार्वजनिक उपयोगों हेतु 24.13 हैक्टेयर की भूमि प्रस्तावित की गई है। विद्यमान कॉलेज, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, तहसील और उप-मंडल मजिस्ट्रेट के कार्यालयों को योजना में समायोजित किया गया है।

#### (vii) खुले स्थान :-

सेक्टर 3(भाग), 5(भाग), 6(भाग) और 9(भाग) में 64.11 हैक्टेयर भूमि खुले स्थानों के लिए प्रस्तावित की गई है। इसी भूमि में सड़क के किनारे आने वाली हरित पट्टी का क्षेत्र भी सम्मिलित किया गया है। सैक्टर-3 में सार्वजनिक सभा/पशु मेला इत्यादि और नगर पार्क के लिए बहुउद्देशीय मैदान का प्रावधान किया गया है।

#### (viii) कृषि अंचल :-

कृषि अंचल के लिए पर्याप्त क्षेत्र आरक्षित किया गया है। इस अंचल में इस क्षेत्र के भीतर अनिवार्य भवन विकास नहीं रुकेगा जैसे कि अबादी देह के समीप वर्तमान गांवों का विस्तार, यदि यह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित किसी परियोजना के अर्न्तगत कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार के लिए अन्य सहायक तथा आवश्यक सम्बद्ध सुविधाओं के लिए किया जाता है।

#### (ix) प्राकृतिक संरक्षण अंचल/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट :-

संवेदनशील वातावरणीय क्षेत्र को प्राकृतिक संरक्षण अंचल (एन०सी०आर०) के रूप में चिह्नित किया गया है। क्षेत्रीय योजना 2021 ईस्वी अनुसार इस अंचल में कृषि, बागवानी, मत्स्य पालन, सामाजिक वानिकी, पौधारोपण और क्षेत्रीय मनोरंजनात्मक गतिविधियां, इस अंचल में अनुज्ञेय गतिविधियों के 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। प्राकृतिक संरक्षण अंचल की पहचान करने हेतु ग्राउंड टरुथिंग एक्सप्रेसआइज कार्यान्वित की जाएगी और उसे अन्तिम रूप दिए जाने के बाद, यदि किसी स्थल की प्राकृतिक संरक्षण के रूप में पहचान हो जाती है, तो प्राकृतिक संरक्षण अंचल के उपबन्ध योजना में दिए गए प्रस्तावों के निरपेक्ष उस क्षेत्र पर लागू होंगे। जब तक प्राकृतिक संरक्षण अंचल के अधीन शामिल किए जाने अनुमानित क्षेत्र की ग्राउंड टरुथिंग के अन्तिम होने तक आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट के रूप में चिह्नित नहीं हो जाती।

#### (x) विरासत स्थलों का संरक्षण :-

स्मारकों, विरासत स्थलों, सौन्दर्यपरक, भावनात्मक या ऐतिहासिक महत्व के विशेष क्षेत्रों को जिनका संरक्षण अपेक्षित है, को संरक्षित किया जाएगा।

**अंचल विनियम :-**

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना का हिस्सा होंगे। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत किए जाएंगे तथा नियतन करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, विकास तथा उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करने के लिए सेक्टर योजना में दर्शाए गए ब्यौरों के अनुसार होगा।

**अनुबन्ध "ख"****अंचल विनियम :-**

ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (आर.) 1998/2019, दिनांक 20 जुलाई, 2019 में दर्शाये अनुसार कलानौर शहर के चारों ओर नियंत्रित क्षेत्र में भूमि का उपयोग तथा विकास शासित करना

**I. सामान्य**

- (1) कलानौर के इर्द-गिर्द के नियंत्रित क्षेत्र विकास योजना का भाग बनने वाले ये अंचल विनियम नियंत्रित क्षेत्र कलानौर के लिए प्रारूप विकास योजना के अंचल विनियम कहे जायेंगे।
- (2) इन विनियमों की अपेक्षाएं प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगी तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

**II. परिभाषाएँ :-**

इन विनियमों में :-

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) "भवन संहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (ग) "भवन नियमों" से अभिप्राय हैं, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (घ) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, प्रारूप विकास योजना ड्राईंग संख्या- डी.टी.पी.(आर) 1998/2019, दिनांक 20 जुलाई, 2019.
- (ङ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लॉट क्षेत्र}}$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैन्टिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अल्लिंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा :

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वेल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा :

यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा ;

- (च) "ईंधन स्टेशन" से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (छ) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ज) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भाप गन्ध, धूल, बहिःस्त्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों ;
- (झ) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मुरम्मत तथा

सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;

- (ज) **“मध्यम उद्योग”** से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (ट) **“व्यापक उद्योग”** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (ठ) **“भारी उद्योग”** से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्धसार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ड) **“घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग”** से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ढ) **“वास्तविक तिथि”** से अभिप्राय है, विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि जो निम्नानुसार है :-

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	कलानौर की नगरपालिका सीमाओं के इर्द गिर्द हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी. आर.)/आर.टी. के.के.एल.एन.आर/सी.ए./ए/2006/1080, दिनांक 04 मई, 2006 द्वारा घोषित नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में दिनांक 4 मई, 2006 को प्रकाशित हुई।	4 मई, 2006

- (ण) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में **“अनुरूप उपयोग”** से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (त) **“सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन”** से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल-सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (थ) **“नियमों”** से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन नियम, 1965; तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 के अधीन बनाये गये नियम;
- (द) **“सेक्टर सघनता और कॉलोनी सघनता”**, “नगर नियोजन स्कीम सघनता” से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति व्यक्तियों की संख्या;
- (ध) **“सेक्टर क्षेत्र”, “कॉलोनी क्षेत्र” अथवा “नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र”** से अभिप्राय है, विकास योजना में जो ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर/कॉलोनी स्कीम क्षेत्र;

**व्याख्या :-**

- (1) इस परिभाषा में “सेक्टर क्षेत्र” “कालोनी क्षेत्र” तथा “नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र” से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर/नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र की ड्राईंग में तथा अनुमोदित अभिन्यास योजना पर दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी/नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है ;
- (2) मुख्य सड़कों तथा उनके निकट हरित पट्टियों के अधीन आने वाले क्षेत्र के 50 प्रतिशत का लाभ प्लाटिड/ग्रुप हाऊसिंग कालोनी के दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्र अनुपात (फ.क्ष.अ.) हेतु अनुमत किया जाएगा।
- (3) औद्योगिक स्कीम/सेक्टर /स्कीम से भिन्न, नगर नियोजन स्कीम कालोनी या सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि, नगर नियोजन स्कीम/कालोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति

निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/गुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;

- (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी; के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं, प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (न) **“स्थल आच्छादन”** से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (प) **“अधिनियम”, “कालोनी”, “उप-निवेशक”, “विकास योजना”, “सेक्टर” “स्कीम” और “सेक्टर योजना”** शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) में उन्हें दिया गया है;
- (फ) **“फार्म गृह”** से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है –
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
  - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

**टिप्पण :-**

- (1) फार्म गृह का निर्माण “कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था” संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
  - (2) **“फार्म शैड” “भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों”,** के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लिखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ब) **“टांड या पुश्तवान”** से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (भ) **“अटारी”** से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (म) **“परछती तल”** से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा ;
- (य) **“कृषि उपयोग साधन”** से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य क) **“ग्रामीण उद्योग स्कीम”** से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ख) **“लघु उद्योग”** से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ग) **“कृषि आधारित उद्योग”** से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (य घ) **“सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई”** से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (य ङ) **“साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क”** से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (य च) **“साईबर सिटी”** से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियां और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण इकाइयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;



(य छ) “हरित पट्टी” से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सैक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो; तथा

(य ज) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों में उन्हें दिया गया है।

### III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल :-

- (1)
  - (i) रिहायशी अंचल
  - (ii) वाणिज्यिक अंचल
  - (iii) औद्योगिक अंचल
  - (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
  - (v) जन उपयोगिता अंचल
  - (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल
  - (vii) खुले स्थान अंचल
  - (viii) कृषि अंचल
  - (ix) प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट
- (2) मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

### IV. सेक्टरों में विभाजन :-

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

### V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग :-

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों को अन्य अपेक्षाओं के अधधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

### VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर :-

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

### VII. केवल सरकारी उपमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर :-

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

### VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :-

- (1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा :

क्रम संख्या	सड़क श्रेणी	सड़क का नाम	चौड़ाई	भूमि आरक्षण
1	वी-1	रोहतक भिवानी सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग-709)	60 मीटर	शहरी क्षेत्र के बाहर सड़क के दोनों ओर 60 मीटर हरित पट्टी है तथा शहरी क्षेत्र के भीतर सड़क के दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी है।
2	वी-2	बाहरी परिधीय सड़क	60 मीटर	सड़क के दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी।

3	वी-2ए	वर्तमान बेरी-महम सड़क	60 मीटर तक चौड़ी की जानी है।	सड़क के दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी।
4	वी-3	सेक्टर विभाजक सड़कें	45 मीटर	.....
5	वी-3ए	मौजूदा सड़क	मौजूदा चौड़ाई	.....

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधायी, सेक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।
- (3) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण तथा गैर-सरकारी उपनिवेशकों द्वारा विकसित किए जाने वाले सेक्टर/कालोनी के लिए तैयार योजनाओं को अनुमोदित करते समय मुख्य सड़कों तथा निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र को केवल 50 प्रतिशत का लाभ प्लाटिड/वर्ग आवास कालोनी के प्लाटएबल/फर्श क्षेत्र अनुपात के लिए किया जाएगा। लेकिन सेक्टर योजना में शुद्ध योजनागत क्षेत्र में शामिल सड़कों की स्थिति में पूर्ण फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ दिया जायेगा। वाणिज्यिक कालोनी तथा सूचना प्रौद्योगिकी पार्क /साईबर सिटी की स्थिति में कुल क्षेत्र के 10 प्रतिशत फर्श अनुपात का लाभ या हरित पट्टी तथा सेक्टर सड़क में आने वाले क्षेत्र इसमें से जो भी कम हो, दिया जाएगा।
- (4) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।

#### IX. वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग:-

- (1) विकास योजना में अननुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में अवस्थित स्थित विद्यमान परियोजना के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए विकास योजना में प्रकाशन की तिथि से दस वर्ष की अनधिक अवधि से औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :
  - (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों को तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिष्काव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करें।
  - (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित है, ऐसे अननुरूप उपयोग चलते रहने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :
  - (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिष्काव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

#### X. अननुरूप उपयोग बन्द करना :-

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के पचास प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमति की जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

#### XI. सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :-

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग किसी भी जिसमें भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिससे भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

**XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल :-**

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि—

- प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था हो और सड़क बनी हो।

**XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:-**

- विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे :-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर
(iii)	दुकान तथा रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर व ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

(2) वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी तथा वाणिज्यिक कालोनी के लिए क्षेत्र मानदंड रिहायशी तथा वाणिज्यिक विकास के लिए समय-समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी अभिकरण द्वारा अपनाई जाने वाली वर्ग आवास स्कीम की दशा में, वर्ग आवास स्थल का आकार स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट अनुसार होगा।

**XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार :-**

विशिष्ट प्लॉट/स्थल के लिए पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटरों, भवन संहिता/ नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगी।

**XV. भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति :-**

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

**XVI. वास्तुकला संबंधी नियंत्रण :-**

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

**XVII. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील :-**

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,-

- भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:-
  - वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि य की गई हो;
  - सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
  - भू-स्वामी, नियमों के यथा अपेक्षित अधीन भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
  - भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिस्त्रव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या :-** इस विनियम में प्रयुक्त शब्द "क्रय" से अभिप्राय है, विभिन्न प्रयोजनों इत्यादि हेतु ऐसी अवधि, जो सरकार, द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के लिए पूर्ण स्वामित्व अधिकारों/पट्टा अधिकारों का अर्जन।

**XVIII. सघनता :-**

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

**XIX. कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था :-**

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी, बशर्ते उनके पास अपना कोई आवास न हो चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए असली उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है। ताकि वह उस फार्म पर निवास करने के दौरान कृषि उत्पाद की देख रेख कर सके। इसलिए आबादी देह से बाहर कृषि अंचल में, निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है :

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ तक परन्तु विकास प्लैन अनुसार सड़क आरक्षण तथा प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अर्न्तगत आने वाली भूमि/क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगी। किन्तु कृषि अंचल में आने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/ प्रतिबधित पट्टी के अर्न्तगत आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/ नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
	4 एकड़ तक और अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
(ii)	ऊंचाई तथा मंजिल	11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर, एकल मंजिल

- (iii) दूरी : कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा :-

क्रम संख्या	सड़क	न्यूनतम दूरी
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर अथवा जैसा कि विकास योजना में दर्शाया गया है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

**(iv) पहुँच सड़क :-**

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क।

- (v) तहखाना :- तहखाने को भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमत किया जाएगा और उपयोगों को हरियाणा भवन संहिता-2017 के अनुसार अनुमति दी जाएगी।

**(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :-**

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बंधनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बंधनों के अधीन दी जायेगी।

**(vii) सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल निकास :-**

- (क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।
- (ख) डेरी फार्म के मामले में छायावानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा के पानी के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।
- (ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।
- (घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी ;

**(viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।****(ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा अपेक्षित अत्यधिक शोषित अथवा सकंटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा:**

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

**XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्क/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-****(i) अवस्थिति :-**

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;
- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सेक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं होगी।
- (ग) साईबर शहर :- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जाएगी।

**(ii) आकार :-**

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

**(iii) विविध :-****I. पार्किंग :-**

पार्किंग, समय समय पर यथा संशोधित हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

**II. अन्य क्रियाकलाप :-**

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लॉटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुज्ञप्त हो तो, उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मलजल निस्तारण/निकास नालियां इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

**III. सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।****XXI. संचार टावरों की स्थापना :-**

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने की अनुमति समय-समय पर यथा संशोधित विभाग के मैमो दिनांक 10 मार्च, 2015 की नीति/अनुदेशों के अनुसार प्रदान की जायेगी।

**XXII. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :-**

भारतीय मानक आई. एस. 1893:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र जोन IV अंतर्गत आता है तथा इसे उच्च जोखिम क्षेत्र माना गया है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, सम्पूर्ण शहरी विकास घटना तीव्रता 'VIII' की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

**XXIII. नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईंटों के भट्टे :-**

नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईंट भट्टे, सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी संबंधित नीति/दिशा-निर्देशों के द्वारा शासित होंगे।

**XXIV. विकास योजना में ढील :-**

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्यायसंगत के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

**परिशिष्ट क****भूमि उपयोग का वर्गीकरण**

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सेक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनाएँ
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और सिडिंग्स
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, ईंधन स्टेशन तथा गैरज
	450		दूरभाष केन्द्र आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगिताएँ	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनाएँ जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
<b>600</b>		<b>सरकारी और अर्धसरकारी</b>	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थाएँ
<b>700</b>		<b>खुले स्थान</b>	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		ईंधन स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झील
<b>800</b>		<b>कृषि भूमि</b>	
<b>1000</b>		<b>प्राकृतिक संरक्षण जोन/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट</b>	कृषि तथा बागवानी मत्स्य पालन वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्र के 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियाँ

#### परिशिष्ट ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियाँ, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सैक्टर/कालोनी/स्कीम योजना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

#### I. रिहायशी जोन

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टॉप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियाँ और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र

- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/ बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## II. वाणिज्यिक जोन

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## III. औद्योगिक अंचल

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
- (ix) सेक्टर के कुल क्षेत्र की तीन प्रतिशत की अधिकतम सीमा के अधधीन जन-उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रैस्टोरेंट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार :-

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग
		न्यूनतम	अधिकतम					
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	0.40 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
2.	रेस्टोरेंट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर



3.	दो / तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पाँच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सेक्टर विभाजन सड़क

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज  
 (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पेट्रोलियम गैस गोदाम  
 (xii) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां  
 (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, डिस्पेंसरी, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2.	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
3.	नर्सिंग होम	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत
4.	क्लीनिक	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा जारी यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलिनियस 388/पी. ए.(आर बी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।  
 (xv) संचार टावर  
 (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि  
 (xvii) धर्म कांटा  
 (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न प्रकार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/ प्रदर्शन केन्द्र-सह -सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

टिप्पणी : - \* वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

(xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### IV. परिवहन तथा संचार अंचल

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) दूरभाष केन्द्र
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) संचार टावर
- (xii) धर्म कांटा
- (xiii) सेक्टर के कुल क्षेत्र की 20 प्रतिशत की अधिकतम सीमा तक भांडागार
- (xiv) मौजूदा नीति के अनुसार ढाबा।

#### V. जन उपयोगितायें

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सबस्टेशन भी शामिल है
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्क्स
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

#### VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएँ जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) संचार टावर
- (vii) ढाबा, रैस्टोरैन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2.	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

(viii) ईंधन स्टेशन

(ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### VII. खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि

- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलेक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) संचार टावर
- (vii) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

### VIII. कृषि जोन

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित निर्बन्धनों के अधीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम
- (xix) ग्रामीण उद्योग स्कीम/लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां

ख. पहुँच मानदंड	
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग में परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। हालांकि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग में परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त पर माना जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी का दान ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा/उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।

(xx) अनुसूचित सड़के, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता, जिसकी चौड़ाई 30 फुट से कम न हो, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने की कृषि आधारित उद्योग, बशर्ते कि स्थल ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास प्रतिबन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

(xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे रैस्टोरैन्ट, मोटल, रिसॉर्ट तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय क्रिया कलाप	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	2	3	4	5	6	7
1.	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंक्विट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसॉर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मनोरंजन पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुँच अनुज्ञा, यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से प्राप्त की गई है।

(xxii) बैंक्विट हाल

निम्नलिखित मानदंडों के अनुसार :-

अनुज्ञेय अचल	कृषि अचल
पहुँच	<ol style="list-style-type: none"> <li>पहुँच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए।</li> <li>यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से अपेक्षित है।</li> <li>राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुँच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुँच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण एन एच ए आई से पहुँच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।</li> </ol>

अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम: 2.5 एकड़ आधिकतम: 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दूकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दुकानों इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

**नोट :-**

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकवेट हॉल का प्रावधान शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

- (xxiii) माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र
- (xxiv) संचार टावर
- (xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।
- (xxvi) धर्म कांटा
- (xxvii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पणी : \*** वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।

- (xxviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में, विनिश्चित करे।

#### **IX. प्राकृतिक संरक्षण जोन/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट**

- (i) कृषि तथा बागवानी
- (ii) मत्स्य पालन
- (iii) वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण
- (iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्र के 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां

#### **X बिल्कुल निषिद्ध उपयोग:-**

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण।

## परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित की गए उद्योगों की श्रेणियां

## (क) कम्प्यूटर डिवाइसिस के अन्तर्गत :-

डैस्कटाप  
पर्सनल कम्प्यूटरर्स  
सरवर्स  
वर्क स्टेशन  
नोडस  
टरमिनलस  
नैटवर्क पी.सी.  
होम पी.सी.  
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स  
नोट बुक कम्प्यूटरर्स  
पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

## (ख) नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :-

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)  
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.  
एस.आई.एम.एम.मेमोरी  
डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे  
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

## (ग) स्टोरेज यूनिटस के अन्तर्गत :-

हार्ड डिसक ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स  
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर  
फ्लोपी डिस्क ड्राइव  
सी.डी.रोम ड्राइव  
टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.  
आपटिकल डिस्क ड्राइव  
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

## (घ) अन्य :-

की बोर्ड  
मोनीटर  
माऊस  
मल्टीमीडिया किट्स

## (ड.) प्रिन्टर तथा आउटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :-

डोट मैट्रिक्स  
लेजरजेट  
इन्कजैट  
डेस्कजैट  
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स

- लाईन प्रिन्टर्स  
प्लॉटर्स  
पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:-  
हब्स  
रूटर्स  
स्विचिस  
कोन्सन्ट्रैटर्स  
ट्रांसमिटरर्स
- (छ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :-  
एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर  
आपरेटिंग सिस्टम  
मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाय के अन्तर्गत :-  
स्विच मोड पावर सप्लाय  
अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाय
- (झ) नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :-  
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
फाईबर केबल  
कोपर केबल  
केबल्स  
कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक  
जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड  
माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक  
सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :-  
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क  
फ्लोपी डिस्क  
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.  
रिबन्स  
टोनर्स  
इन्कजेट कार्टेजिस  
आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :-  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.  
ट्रांजिस्टर्स  
इन्टीग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.  
डायोड्स/थार्डिस्टर्स/एल.ई.डी.

रेसिस्टर्स  
 केपेसिटर्स  
 स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)  
 प्लगस/सोकेट्स/रिलेज  
 मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स  
 कनेक्टर  
 माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स  
 फ्यूजिस

(ठ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :-**

टैलीफोन  
 विडियो फोन  
 फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड  
 टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन  
 पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज  
 मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस  
 मोडम्स  
 टैलीफोन आन्सरिंग मशीन  
 टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स  
 एन्टेना तथा मास्ट  
 वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट  
 रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि  
**वी.एस.ए.टी.ज.**

वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट  
 वीडियो एवं डिजिटल सिग्नलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

(ड) **सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :-**

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित)

**टिप्पणी :-**

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :-

- 1 सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
- 2 कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- 1 इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मापदण्ड पूर्ण करती हैं, उन्हें सम्मिलित होंगे :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सैन्टरज़
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन



- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दावा प्रोसेसिंग
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखाकरण
- (xiv) सपोर्ट सैन्टर
- (xv) वेब-साईट सर्विसेज

आनंद मोहन शर्मा,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

आनंद मोहन शर्मा,  
(पीएसयूएलबी-लिंक अधिकारी)  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**  
**URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT**  
**AND**  
**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

**Notification**

The 13th September, 2019

**No. CCP (NCR) /RDDP/KLN/2019/1850.**— In exercise of the powers conferred by sub-section (2) of Section 203 C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) for the area falling within the limits of the Municipal Committee, Kalanaur and sub-section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), for the area falling outside the limits of the Municipal Committee, Kalanaur, the Governor of Haryana hereby publishes the following Draft Development Plan 2031 AD for Kalanaur along with restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan shall be taken into consideration by the Government on or after expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections and suggestions, if any, which may be received by the Director, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11 – 14, Sector – 4, Panchkula, for the area falling within Municipal Committee limit and Director, Town and Country Planning Department, Haryana, Nagar Yojna Bhawan, Block-A, Plot No 3, Sector-18A, Madhya Marg, Chandigarh, for the area falling outside Municipal Committee limit, from any person with respect to the Draft Development Plan, before the expiry of the period so specified.

**Drawings**

1. Existing land use plan drawing no. DTP(R) 1645/06 dated the 2nd November, 2006. (Already published *vide* notification no. CCP(NCR)/RTK/DDP-KLN-2031/2013/67, dated the 7th January 2013, in the Haryana Government Gazette, dated the 7th January, 2013).
2. Draft Development Plan, 2031 AD drawing no. DTP(R) 1998/2019 dated 20th July, 2019

**ANNEXURE A**

**Explanatory Note on the Draft Development Plan 2031 AD for the Controlled area around Kalanaur.**

**1. Introduction:-**

Kalanaur is a significant town of Rohtak District in State of Haryana situated on Delhi- Rohtak- Bhiwani road. It is situated approximately 100 Kms away from National Capital Delhi situated in the western side of Delhi. It is situated at a distance of 20 kms from Rohtak and 28 kms from Bhiwani. Town Bhiwani is towards the western

direction, historical town Meham is situated in the northern side and Beri is situated in the southern direction of Kalanaur. The Delhi-Bhiwani Broadguage railway line passes through the town. Kalanaur is also surrounded by a group of small villages which includes Kherdi, Baund, Pilaur, Katesra, Gudhan, Sanghadhera, Ningana, Aanwal, Jindraan, Lahlii, Mokhra, Basana etc. There are many different beliefs regarding the evolution of Kalanaur, few of them are as under:-

- I. Kalanaur was established by Rao-Rante. This opinion is explained by Dr. Sushma Satish and Dr. Usha Chawla in their articles.
- II. A Hindu lady named Kalawati fell in love with a Muslim boy named Noor Mohammed. Their love became a symbol and it was named as Kalanoor, later on it was modified as Kalanaur, but there is no reliable evidence in support of this opinion.
- III. Kalanaur was established by Kalyan Singh (who was known as Kalan). Kalyan Singh was a resident of Ujjain City in Dhara Nagri. His son was married to the daughter of Anang Pal Singh (IInd King of Delhi). At the time of their marriage King Anang Pal Singh gifted this region to Kalyan Singh. Kalyan Singh resumed this Region and to secure the established village Bhali on the bank of drain (which is known as Drain No. 8) and thereafter that he built his Gaddi in Gaddi Kheri which was later known as Gaddi Kheri. After this Kalanaur town was established in the year 1071. Kalayan Singh had three sons. Kalanaur was divided as per their names. But at present it is known as Kalanaur Kalan and Kalanaur Khurd. In local language, it is known as Chotta Panna and Bada Panna.

Kalanaur achieved great development of Kalanaur region is explained by buildings, which were made during the Mughal Empire. Kalanaur town is known as region of wells, mosques, dharamshalas and ponds such as the pond of Jhaujad wala is in the northern direction, pond of Jasar Wala in the west and the Nittaraian is located in the East of Kalanaur, Kalanaur was surrounded by a deep mine (Khai).

## 2. Climatic Condition :-

Kalanaur is situated at 221.35 meters above from mean sea level. Type of soil in this region is Sandy and loamy. The climate in this region is Hot and Cold. Hot months of this region are May and June, these are the warmest month of Kalanaur. Hot air (known as loo) blows in the summer. Rainy months are July, August and September. Usually 443 mm. rainfall is measured in this region annually.

## 3. Existing Important Infrastructure/ facilities :-

The Kalanaur town is a Block and Sub-Tehsil headquarter of Rohtak District and is having the following facilities:-

### a. Utilities: -

Supply of water and electricity is sufficient in the existing town. The water supply work was done by Meham Municipal Committee till April 1993 and later on this work was handed over to the Public Health Department. At present the existing water works is having a capacity of 100 LPCD. The electricity supply in Kalanaur town is provided through 3 Nos. of Sub stations (132KV Sub Station Kalanaur, 33KV Beri and 33 KV Kahanor). The water supply in Kalanaur town is canal based. The distance from the source of water is 0.5 km (Dadri Feeder). Present water supply is 70 LPCD. Total house connections are 2500 and there are three Water Works/ Storage reservoirs exist in the town.

### b. Social Infrastructure:-

**Education:-** Kalanaur is developing in the field of education. There is one Government Girls School which was establishment during the Muslim period and now has been upgraded to Middle School. In 1971, Jamuna Dass (Owner of Sant Jinda Kalyan Ashram) established Sant Jinda Kalyan Middle School. There are three Government Primary Schools. Kalanaur and its adjoining villages have some primary, middle and secondary schools. There is one college (Sant Jinda Kalyana) & one Senior Secondary School is in Kalanaur Kalan. The Industrial Training Institute has been recently started in this town.

**Cultural Facilities:-** Kalanaur is famous for some festivals. Main festivals are Fair of Guga-Pir, Dushera and Fair of Animals.

**Health Facilities:-** Health institutions in Kalanaur includes Community Health Centre at Kalanaur and few private medical institutions also exist in the town.

**Administrative Facilities:-** At the Administrative level, Kalanaur has one Police Station established in year 1880, One Community Health Centre, Municipal Water Works, Panchayat Bhawan, Railway

Station, Grain Market etc. Kalanaur has all major offices i.e. Block development and Panchayat Office, Naib Tehsildar, C.D.P.O, B.A.O (Agriculture), Food and Supply, Fishery Office etc.

#### 4. Demography:-

##### Population Projections:-

With the coming up of Kundli– Manesar– Palwal (KMP) Western Periphery Expressway in the close vicinity (approximately 50 Kilometers away) towards east to this town, Industrial Model Township, Indian Institute of Management, New Police line and Jail Complex, Food processing plant and New Sugar Mill in Rohtak town will increase the Job opportunities, connectivity and demand for land in Kalanaur.

In consideration of the above mentioned scenario and pace of development in the adjoining area of Kalanaur, the controlled Area around this town was declared on 4<sup>th</sup> May 2006. The different alternatives have been worked out for population projections and accordingly the urbanizable area have been worked out on the basis of induced population growth rate for Kalanaur. The population projections for Kalanaur town are provided in the following table:-

Year	Population	Percentage Growth
1971	7,225	—
1981	12,380	71.35%
1991	14,524	17.31%
2001	16,853	16.03%
2011	23, 319	38.36%
2021*	39,642	70%
2031*	73, 337 (Say 74,000)	85%

\* Projected Population

#### 5. Development Proposals:-

The Draft Development plan Kalanaur 2031 AD has been prepared for the projected population of 74,000 persons by 2031 AD, which will be implemented in a phased manner with town density of 118 persons per hectare. The existing town in the urbanisable area covers total built-up area of about 251.8 hectares and it will accommodate the population of about 23,319 persons. The planning in this area is conspicuously absent and it is thickly populated. The extent of various land uses is given in the table below:-

**Table -2 Distribution of Land Uses**

Serial Number	Land use	Proposed Area (In Hectares)	Percentage
1	Residential	128.65	34.33
2	Commercial	17.14	4.57
3	Industrial	45.01	12.01
4	Transport and Communication	78.60	20.98
5	Public Utility	17.09	4.56
6	Public and Semi Uses	24.13	6.44
7	Open spaces	64.11	17.11
	<b>Total</b>	<b>374.73</b>	<b>100</b>

Existing area of the town

251.80 hectares

Proposed area in the Draft Development Plan

374.73 hectares

**Total Urbanizable Area**

**251.80+ 374.73 = 626.53 Hectares**

**6. Description of various land uses:-****(i) Residential:-**

To provide residence to the projected population, an area of 128.65 hectares has been proposed in sectors-2 (Part), 3(Part), 4, 5 (Part), 6(Part),7 and 8(Part) in addition to the existing town area. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector. 10 hectare land in Sector - 2 is exclusively for EWS Housing with proposed density 1125 PPH.

Apart from the proposal to increase the density, the following provisions have also been made in Development Plan:

- (1) The additional area for infrastructure shall be provided in the already planned / developed residential sectors to meet out the requirement of the additional population.
- (2) The minimum width of the roads in a residential colony / sector shall not be less than 12 meters.
- (3) The minimum area for parks /open spaces in a residential colony/ sectors shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 sq. meters per person.

**(ii) Commercial:-**

An area of about 17.14 hectares has been provided in part sector – 3(Part), 7(Part) and 9(Part) for commercial uses viz whole sale trade, warehousing, storage etc. All residential sectors would be developed on neighborhood planning concept. The local commercial needs of each sector would be accomplished within those sectors by developing local shopping centers. A grain market exists in sector-9 which has been incorporated in the plan.

**(iii) Industrial:-**

An area about 45.01 hectares has been earmarked for industrial uses. An industrial sector no. 10 has been proposed towards northern side of the town. This sector is having an area of 45.01 Hectares, which will cater the demand of industrial use of the town. 100 mtr. wide strip along V-2 road upto railway line opposite sector -10 has also been proposed for industrial use. No hazardous and polluting industries will be allowed in these industrial sectors.

**(iv) Transport and Communication:-**

Keeping in view the trend of expansion of urbanisable areas, 78.60 Hectares area has been proposed for transport and communication zone. For loading and unloading, storage etc. an area of approx. 5 Hectares has been proposed abutting to the railway line in Sector 9 near the industrial area. Bus stand has been proposed on the junction of the existing Rohtak Bhiwani road & proposed circular road in sector 3.

An outer 60 meters wide road (V-2 road) (which is already constructed) alongwith 30 meters wide green belt on both side of this road will work as a bye pass of the town. This road has also been extended up to the railway line along industrial sector no. 10. The existing Rohtak –Bhiwani road has been designated as V-1 Road alongwith 60 meters wide green belts on its both sides outside the urbanisable area and 30 meters wide green belt on both sides within urbanisable area. Other sector dividing roads have been designated as V-3 roads having 45 meters width. The existing village link road have been designated as V-3A roads with their existing width. The hierarchy of roads proposed in this plan are as under:-

**Table -3**  
**Hierarchy of Major Roads**

Serial Number	Road Category	Name	Width	Remarks
1.	V -I	Rohtak –Bhiwani Road (NH-709)	60 Mtrs	60 Meters Green Belt on both sides outside the urbanisable area and 30 mtr wide green belt on both side with in urbanisable area.

2.	V -2	Outer peripheral road	60 Mtrs	30 Meters Green Belt on both sides
3.	V-2A	Existing Beri Meham Road	To be widened up to 60 Mtr.	30 Mtr. Green Belt on both side.
4.	V- 3	Sector dividing roads	45 Mtrs	-
5.	V -3A	Existing road	Existing width	-

**(v) Public Utility :**

An area of 17.09 hectares has been proposed for public utility on the southern side of the town in Sector-2 and 6 to cater the future needs of the town. Sewerage treatment plant is under construction on Village Jindran Road near V-2 Road. Solid waste disposal site has been proposed on southern side of the town.

**(vi) Public and Semi Public:-**

An area of 24.13 hectare area has been proposed for public and semi public uses at different location of the town in sector – 2(Part), 4(Part), 5(Part) and 8(Part) for different purposes as mentioned in the drawing. An existing college, industrial training institute and offices of Tehsil and Sub-Divisional Magistrate have been accommodated in the plan.

**(vii) Open Spaces:-**

An area of 64.11 hectares has been proposed as open spaces in sector no. 3(Part), 5(Part), 6(Part) and 9(Part) of the town. The above area also includes the area of green belts provided along different roads. A provision of multipurpose ground for public gathering/animal fair etc & town park has been made in sector-3.

**(viii) Agricultural Zone:-**

A sizeable area has been reserved as agriculture zone. This zone will, however not eliminate the essential building development within this area, such as the extension of existing village contiguous to abadi-deh undertaken as project approved or sponsored by Government and other ancillary and allied facilities necessary for maintenance and improvement of this area as agriculture land.

**(ix) Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket:-**

Natural Conservation Zone (NCZ) is identified as the environmentally sensitive area. As per the Regional Plan-2021 AD, the Agriculture, Horticulture, Pisciculture, Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the permissible activities in this zone. In order to identify the Natural Conservation Zone, the ground truthing exercise is being carried out and after finalization of the same, in case, any site is identified as NCZ, then the provisions of NCZ will be applicable over that area irrespective of the proposals given in the plan. Till the finalization of Ground Truthing of the area expected to be covered under NCZ, have been earmarked as Reserved Pocket/Yet to be determined Pockets.

**(x) Conservation of Heritage Sites:-**

The monuments, heritage sites, special areas of aesthetic, sentimental or historic value which require protection shall be protected.

**Zoning Regulations:-**

The legal sanctity to the proposal regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the master plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce power controls.

## Annexure B

### Zoning Regulations:–

Governing use and development of land in the controlled area around Kalanaur as shown in Drawing No. DTP(R) 1998/2019, dated the 20th July, 2019.

#### I. GENERAL:–

1. These Zoning Regulations forming part of the Development Plan for the Controlled Areas around Kalanaur shall be called Zoning Regulations of Draft Development Plan for Controlled Areas, Kalanaur.
2. The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Draft Development Plan and the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the Rules framed there under.

#### II. DEFINITIONS:–

In these regulations –

- (a) “Approved” means approved by the competent authority;
- (b) “Building Code means” the Haryana Building Code, 2017;
- (c) “Building rules” means the rules contained in part VII of the rules;
- (d) “Drawing” means Revised Draft Development Plan Drawing No. DTP(R) 1998/2019, dated the 20th July, 2019.
- (e) “Floor Area Ratio (FAR)” means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot *i.e.*

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area}}{\text{plot area}} \times 100$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR :

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor ;

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR ;

- (f) “**Fuel station**” means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio fuels, charging stations, battery providing stations etc.
- (g) “**Group Housing**” means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (h) “**Light Industry**” means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (i) “**Local Service Industry**” means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, atta chakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (j) “**Medium Industry**” means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (k) “**Extensive Industry**” means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (l) “**Heavy Industry**” means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);

- (m) **“Obnoxious or Hazardous Industry”** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (n) **“Material Date”** means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under :—

Serial Number	Date of Notification for declaration of the Controlled Area	Material date
1	The Controlled Area declared around the Municipal Limits of Kalanaur vide Haryana Government Gazette Notification No. CCP(NCR)/RTKKNR/CA/ A/2006/1080, dated the 4th May 2006 published on 04th May, 2006.	04th May, 2006

- (o) **'Non Confirming Use'** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Draft Development Plan.
- (p) **'Public Utility Service'** building means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (q) **'Rules'** means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965 and the rules framed under the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973);
- (r) **“Sector Density”, ‘Colony Density’ and ‘Town Planning Scheme Density’** shall mean the number of persons per hectares in sector area, colony area or Town Planning Scheme, as the case may be;
- (s) **Sector Area', 'Colony Area' and ‘Town Planning scheme area’** shall mean the area of the sector or colony or of the scheme as bounded within the major road system shown on the drawing and /or as shown in the approved layout of the sector/ colony/scheme;

**Explanation:—**

- (1) In this definition the ‘Sector Area’ or ‘Colony Area’ or ‘Town Planning Scheme Area’ shall mean the area of the Sector/ Colony/ Town Planning Scheme as shown on the drawing or on the approved layout plan of the Colony/Sector/ Town Planning Scheme which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony or the scheme as the case may be;
  - (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
  - (3) In the layout plan of Town Planning scheme, colony or sector, other than industrial scheme/ colony/ sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the Town Planning scheme/colony/sector;
  - (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot however, only one dwelling unit shall be assumed.
  - (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and Density shall be the governing parameters instead of plotable area.
- (t) **'Site Coverage'** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (u) The term "Act", "Colony" "Colonizer" "Development plan", "Sector", 'Scheme' and "Sector Plan", shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and rules, 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the rules framed there under.
- (v) **'Farm House'** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
- (i) Dwelling unit, i.e. main use,
  - (ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

**Notes:-**

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding "provision of farm houses outside adadi- deh in agricultural zone".
- (2) The farm sheds shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (w) **"Ledge or Tand"** mean a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres ;
- (x) **"Loft"** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (y) **"Mezzanine floor"** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (z) **"Subservient to Agriculture"** mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (za) **"Rural Industries Scheme"** means industrial unit, which is registered as rural Industries schemes by the Industries Department;
- (zb) **"Small Scale Industries"** means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.
- (zc) **"Agro based Industries"** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (zd) **"Information Technology Industrial Units"** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (ze) **"Cyber Park/ Information Technology Park"** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (zf) **"Cyber City"** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (zg) Green belts means those are belts of lands which have been sound along the sector/periphery road in development plan which is used for widening of roads specific in future.
- (zh) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (41 of 1963) and the rules 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the rules framed thereunder;

**III. MAJOR LAND USES/ZONE:-**

1.
  - (i) Residential Zone
  - (ii) Commercial Zone
  - (iii) Industrial Zone
  - (iv) Transport and Communications Zone
  - (v) Public Utility Zone
  - (vi) Public and Semi-Public Zone
  - (vii) Open Spaces Zone.
  - (viii) Agriculture Zone.
  - (ix) Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket
2. Classification of major land uses is according to Appendix 'A'.



**IV. DIVISION INTO SECTORS:-**

Major land uses mentioned at serial numbers (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the concerned development plan drawing and each sector shall be designated by number as indicated on the drawing.

**V. DETAILED LAND USES WITHIN MAJOR USES:-**

Main ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land use zone are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

**VI. SECTOR NOT RIPE FOR DEVELOPMENT:-**

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economical development of the controlled area, till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for the sectors are ensured to his satisfaction.

**VII. SECTORS TO BE DEVELOPED EXCLUSIVELY THROUGH GOVERNMENT ENTERPRISES:-**

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

**VIII. LAND RESERVATION FOR MAJOR ROADS:**

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:-

Serial Number	Road Category	Name of the Road	Width	Land Reservations
1.	V-I	Rohtak-Bhiwani Road (NH-709)	60 Mtrs	60 Meters Green Belt on both sides outside the urbanisable area and 30 mtr wide green belt on both side with in urbanisable area.
2.	V-2	Outer peripheral road	60 Meter	30 Meter Green Belt on both of the roads.
3.	V-2A	Existing Beri Meham Road	To be widened up to 60 Mtr.	30 Mtr. Green Belt on both of the roads.
4.	V-3	Sector dividing roads	45 Meter	—
5.	V-3A	Existing road	Existing width	—

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of only 50% of the area falling under major roads and adjoining green belts, if any, shall be allowed towards plotable area/ floor area ratio in the Plotted/Group Housing Colony, while approving the layout plans for the sector/colony to be developed by Haryana Shahari Vikas Pradhikaran and private colonizers. In case of commercial colony and information Technology park/cyber city the benefit of 10% of Floor area ratio of the total area of the site or area falling under green belt and sector roads whichever is less shall be allowed.
- (4) Benefit of tradable FAR, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies;

**IX. Non confirming uses either existing or having valid Charges of land use permission:-**

1. With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned:
  - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;

- (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
- (c) Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non-conforming use.
- 2. With regard to the projects having valid Change of land use permission and located in the zones other than confirming use zone in the development plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned.
  - (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and.
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

#### **X. DISCONTINUANCE OF NON-CONFORMING USES:-**

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of fifty percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clauses IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX(1) the land shall be allowed to be re-developed or used only for conforming use.

#### **XI. THE DEVELOPMENT TO CONFORM TO SECTOR PLAN AND ZONING PLAN:-**

Except as provide in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

#### **XII. INDIVIDUAL SITE TO FORM PART OF APPROVED LAYOUT OR ZONING PLAN:-**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless.

- (i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) the plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

#### **XIII. MINIMUM SIZE OF PLOTS FOR VARIOUS TYPES OF BUILDINGS:-**

##### **(1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-**

- |  |                    |
|--|--------------------|
| (i) Residential plot   | 50 square meters   |
| (ii) Residential plot on subsidised industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government. | 35 square meters   |
| (iii) Shop-cum-residential plot  | 100 square meters  |
| (iv) Shopping booths including covered corridor or pavement in front.  | 20 square meters   |
| (v) Local service industry plot  | 100 square meters  |
| (vi) Light Industry plot   | 250 square meters  |
| (vii) Medium Industry Plot   | 8000 square meters |
- (2) The area norms for Group Housing Colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Shahari Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme;

**XIV. SITE COVERAGE/ HEIGHT AND BULK OF BUILDING UNDER VARIOUS TYPES OF BUILDINGS:-**

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

**XV. BUILDING LINES IN FRONT SIDE AND REAR OF BUILDING:-**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

**XVI. ARCHITECTURAL CONTROL:-**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared as per clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

**XVII. RELAXATION OF AGRICULTURAL ZONE:-**

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan:-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and development prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per rules.
- (b) for use of land as in individual site (as distinct from an industrial colony).

Provided that:

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the rules and
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

**Explanation:-**

The word 'purchase' used in this regulation shall mean acquisition of full proprietary rights/lease right for such period as may be specified by the Government for different purposes etc.

**XVIII. DENSITY:-**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy, 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

**XIX. PROVISION OF FARM HOUSE OUTSIDE ABADI- DEH IN AGRICULTURAL ZONE:-**

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real object for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions :-

(i) Site Coverage	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation /proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)

	the green belt/ restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.		
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	—do—
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	—do—
<b>(ii) Height and Storey</b>		11 metres, three storeyed	4 metres, single Storey.

**(iii) SET BACK:-**

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

(a)	Where the road is bye pass to a Scheduled Road	100 metres
(b)	Where the road is a Scheduled Road Plan or as shown in the Development	30 metres
(c)	Any other road	15 meters

**(iv) APPROACH ROAD:-**

Any revenue rasta/ road is defined in the revenue record.

**(v) BASEMENT:-**

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage and uses are permitted as per the Haryana Building Code-2017.

**(vi) LEDGE, LOFT AND MEZZANINE FLOOR:-**

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause –II of zoning regulations of Development Plan.

**(vii) SERVICE WATER SUPPLY AND DRAINAGE:-**

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

**(viii)** The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.

**(ix)** The Change of Land Use permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilization of the rural zone.

**XX. PROVISION OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/ CYBER CITIES:-****(i) LOCATION:-**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas/Industrial Zones only;

- (b) Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial abutting sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.

- (c) Cyber Cities: - The location of such a facility will be decided by the Government.

(ii) **SIZE:-**

Serial number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park/Information Technology Park	5 to 15 acres
3	Cyber City	Minimum 50 acres

(iii) **MISCELLANEOUS:-**

I. **Parking:-**

Parking will be as per the provisions of the Haryana Building Code, 2017 as amended from time to time.

II. **Other Activities:-**

- Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the Cyber City shall be permitted for Commercial/Institutional uses.
- No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- For a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

III. The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

**XXI. SETTING UP OF COMMUNICATION TOWERS:-**

Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy/instructions of Departments memo dated 10.03.2015 and as amended from time to time.

**XXII. SAFETY AGAINST SEISMIC HAZARDS:-**

As the Development Plan area falls in Zone IV as per Seismic Zone map of Indian Standard IS 1893:2002 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same "the whole urban development shall be checked for safety against intensity "VIII" probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary".

**XXIII. BRICK KLINS IN CONTROLLED AREAS:-**

Siting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy/ guidelines issued by the Competent Authority from time to time.

**XXIV. RELAXATION OF DEVELOPMENT PLAN:-**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the development plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**APPENDIX A**

**CLASSIFICATION OF LAND USES**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential Sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade

Main code	Sub code	Main group	Sub group
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
<b>300</b>		<b>Industrial</b>	
	310		Service Industry
	320		Light Industry
	330		Extensive Industry
	340		Heavy Industry
<b>400</b>		<b>Transport and Communication</b>	
	410		Railway Yards, Railway Station and Sidings
	420		Roads, road transport depots and parking areas, fuel station and garage
	450		Telephone Exchanges, Telegraph offices etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
<b>500</b>		<b>Public Utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including Sewage Treatment Plant and disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
	550		Solid Waste Management sites.
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemetreies, crematories etc
	750		Fuel stations and Bus queue shelters
	760		Water Bodies/lakes

Main code	Sub code	Main group	Sub group
800		<b>Agricultural land</b>	
1000		<b>Natural Conservation Zone/Reserved Pockets/ Yet to be determined Pockets</b>	Agriculture and Horticulture Pisciculture Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

**APPENDIX B**

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

**I RESIDENTIAL ZONE**

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings.
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops and restaurants, Dhaba,.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

**II COMMERCIAL ZONE**

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.

- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use which the Director in public interest may decide.

### III INDUSTRIAL ZONE

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under:

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq. mtr	1000 sq. mtr	2	50 sq. mtr	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq. mtr	2000 sq. mtr	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel stations and service garages..
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home, Clinic as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	100 %
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	100 %
3	Nursing Home	250 sq. mtr	500 sq. mtr	2	Nil	60 %	100 %
4	Clinic	250 sq. mtr	500 sq. mtr	2	Nil	60 %	100 %



- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS,T and CP, Hry and memo no. 388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 and as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants.
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

- Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;
- \* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.
- (xix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

#### IV TRANSPORT AND COMMUNICATION ZONE

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telegraph offices and Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Fuel stations and service garages.
- (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/ rickshaw stands.
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, In land container Depot, Container Freight Station.
- (xi) Communication Towers.
- (xii) Weighing Bridge.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.

#### V PUBLIC UTILITIES

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste management Sites.

**VI PUBLIC AND SEMI PUBLIC USES ZONE**

- (i) Government offices ,Government Administration centres, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly noncommercial nature.
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Communication Towers.
- (vii) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 sq. m.	1000 sq. m.	2	50 sq. m	50 %	50 %
2	Restaurants	1000 sq. m.	2000 sq. m.	2	10 %	30 %	150 %

- (viii) Fuel Stations
- (ix) Any other use which Government in public interest may decide.

**VII OPEN SPACES**

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts, garden and other recreational uses.
- (iii) Cemeteries crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Communication Towers.
- (vii) Water bodies/ Lakes/water recharge zone.
- (viii) Mela Ground and Multipurpose Ground.
- (ix) Any other use which the Government may in public interest decide.

**VIII AGRICULTURE ZONE**

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken a project approved or sponsored by the Central Government, or State Government
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds

- (xvi) Fuel station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.
- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

<b>A. Siting norms</b>		
<b>Zone</b>	<b>Norms</b>	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area
<b>B. Approach norms</b>		
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site.	

- (x) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xi) Dhabas, Banquet Hall, Small Restaurants, Motels, Hotels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:

Serial number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. meters	1 acre	50 Sqmt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. meters	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works Department (Building and Roads) if the site is located on scheduled road.

- (xii) Banquet Hall as per the following norms:-

<b>Permissible Zone</b>	<b>Agriculture Zone</b>
Approach	<ol style="list-style-type: none"> <li>Minimum width of the approach road must be 18 meters</li> <li>The access permission is required from XEN, PWD (B&amp;R) if the site is located on scheduled road.</li> <li>Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norm from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant</li> </ol>

	submits prior permission of access from NHAI
Area Required	Minimum area :- 2.5 acres Maximum area :- 5.00 acres
FAR	50%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower Shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area.

**Note:** The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

- (xiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers
- (xiv) Communication Towers.
- (xv) Ready mix concrete Plants, Wet Mix Plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.
- (xvi) Weighing Bridge.
- (xvii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xviii) Any other use, which Government may in Public Interest, decides.

#### **IX Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket:-**

- (i) Agriculture and Horticulture.
- (ii) Pisciculture.
- (iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.
- (iv) Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

#### **X USES STRICTLY PROHIBITED:-**

Storage of Petroleum and other inflammable material without proper license.

---

**APPENDIX -1****Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry****(A) Computing Devices including**

Desktop  
Personal Computer  
Servers  
Work-station  
Nodes  
Terminals  
Network P.C  
Home P.C.  
Lap-top Computers  
Note Book Computers  
Palm top Computer/PDA

**(B) Network Controller Card/ Memories including**

Network Interface Card (NIC)  
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA  
SIMMs Memory  
DIMMs Memory  
Central Processing Unit (CPU)  
Controller SCSI/Array  
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives  
RAID Devices and their Controllers  
Floppy Disk Drives  
C.D. ROM Drives  
Tape Drives DLT Drives/DAT  
Optical Disk Drives  
Other Digital Storage Devices

**(D) Other**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers

- 
- (F) Networking products including**  
Hubs  
Routers  
Switches  
Concentrators  
Trans-receivers
- (G) Software including**  
Application Software  
Operating system  
Middleware/Firmware
- (H) Power supplies to Computer Systems including**  
Switch Mode Power Supplies  
Uninterrupted Power supplies
- (I) Networking/Cabling and related accessories**  
(related to IT Industry)  
Fibre Cable  
Copper Cable  
Cables  
Connectors, Terminal Blocks  
Jack Panels, Patch Cord  
Mounting Cord/Wiring Blocks  
Surface Mount Boxes
- (J) Consumables including**  
C.D.ROM /Compact Disk  
Floppy Disk  
Tapes DAT/DLT  
Ribbons  
Toners  
Inkjet Cartridges  
Inks for Output devices
- (K) Electronic Components**  
Printed Circuit Board/Populated PCB  
Printed Circuit Board/PCB  
Transistors  
Integrated Circuits/ICs  
Diodes/Thyristor/LED  
Resistors  
Capacitors  
Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)  
Plugs/sockets/relays  
Magnetic heads, Print heads  
Connectors  
Microphones/Speakers  
Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including:**

Telephones  
Videophones  
Fascimile machines/Fax cards  
Tele-Printers/Telex machine  
PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange  
Multiplexers/Muxes  
Modems  
Telephone answering machines  
Telecommunication Switching Apparatus  
Anetna and Mast  
Wireless datacom equipment  
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

**VSATs**

Video Conferencing Equipments

\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note:** Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

ANAND MOHAN SHARAN,  
Principal Secretary to Government, Haryana,  
Urban Local Bodies Department.

ANAND MOHAN SHARAN,  
(PSULB-Link Officer)  
Principal Secretary to Government, Haryana,  
Town and Country Planning Department.

